
K/S Danalien

Helenelyst 121, 8220 Brabrand

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 08 22 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/5 2016

Michael Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 4

Balance 31. december 5

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015 6

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Danalien.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. maj 2016

Bestyrelse

Peter Iversen

Bo Geisler

Søren Iversen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Danalien

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danalien for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 26. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Danalien
Helenelyst 121
8220 Brabrand

CVR-nr.: 34 08 22 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at erhverve, eje og udleje ejendommen
Danalien 1 E, 9000 Aalborg.

Bestyrelse

Peter Iversen
Bo Geisler
Søren Iversen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Reservevej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.140.799	1.118.430
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-219.816	-304.800
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		920.983	813.630
Administrationsomkostninger		-61.343	-79.220
Resultat før finansielle poster		859.640	734.410
Finansielle omkostninger	2	-148.033	-159.634
Resultat før skat		711.607	574.776
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		711.607	574.776

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	600.000
Overført resultat	711.607	-25.224
	711.607	574.776

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.625.000	16.900.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.625.000	16.900.000
Anlægsaktiver		16.625.000	16.900.000
Likvide beholdninger		611.869	350.043
Omsætningsaktiver		611.869	350.043
Aktiver		17.236.869	17.250.043
Passiver			
Stamkapital		6.628.908	6.628.908
Overført resultat		2.048.559	1.336.952
Egenkapital	4	8.677.467	7.965.860
Gæld til realkreditinstitutter		7.450.952	8.184.337
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.450.952	8.184.337
Gæld til realkreditinstitutter	5	693.552	702.747
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.746	52.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.635	82.916
Anden gæld		283.517	262.182
Kortfristede gældsforpligtelser		1.108.450	1.099.846
Gældsforpligtelser		8.559.402	9.284.183
Passiver		17.236.869	17.250.043
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		711.607	574.776
Reguleringer	7	367.849	464.434
Ændring i driftskapital	8	20.080	44.301
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.099.536	1.083.511
Renteudbetalinger og lignende		-148.033	-159.632
Pengestrømme fra driftsaktivitet		951.503	923.879
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-687.396	-681.711
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-2.281	-1.184
Betalt udbytte		0	-600.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-689.677	-1.282.895
Ændring i likvider		261.826	-359.016
Likvider 1. januar		350.043	709.059
Likvider 31. december		611.869	350.043
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		611.869	350.043
Likvider 31. december		611.869	350.043

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-275.000	-93.120
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	55.184	-211.680
	<u>-219.816</u>	<u>-304.800</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.962	4.066
Andre finansielle omkostninger	144.071	155.568
	<u>148.033</u>	<u>159.634</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>17.352.600</u>
Kostpris 31. december		<u>17.352.600</u>
Værdireguleringer 1. januar		-452.600
Årets værdireguleringer		<u>-275.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-727.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>16.625.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00%. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	17.238.749	16.625.000	16.049.870
Ændring i dagsværdi	613.749	0	-575.130

4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	6.628.908	1.336.952	7.965.860
Årets resultat	0	711.607	711.607
Egenkapital 31. december	6.628.908	2.048.559	8.677.467

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt DKK 82.861. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Stamkapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Stamkapital 1. januar	6.628.908	6.628.908	8.100.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	8.100.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-1.471.092	0
Stamkapital 31. december	6.628.908	6.628.908	6.628.908	8.100.000

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.618.434	5.333.492
Mellem 1 og 5 år	2.832.518	2.850.845
Langfristet del	7.450.952	8.184.337
Inden for 1 år	693.552	702.747
	8.144.504	8.887.084

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.625.000	16.900.000
---	------------	------------

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	148.033	159.634
Værdiregulering af investeringsejendomme	275.000	93.120
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-55.184	211.680
	367.849	464.434

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører m.v.	20.080	44.301
	20.080	44.301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Danalien for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger.”

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.